

论离婚时夫妻共有房屋的认定及分割

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 12020051300422

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

论离婚时夫妻共有房屋的认定及分割

Study on the Identification of Ownership and Division of
Matrimonial Joint Housing on Divorce

林亚真

林亚真

指导教师:
蒋月教授

指导教师姓名: 蒋月 教授

专业名称: 民商法学

论文提交日期: 2008 年 4 月

论文答辩时间: 2008 年 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

厦 门 大 学

2008 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版,有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅,有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索,有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

(请在以上相应括号内打“√”)

作者签名: _____ 日期: _____ 年 月 日

导师签名: 日期: 年 月 日

内 容 摘 要

处理离婚纠纷时，作为婚姻住所的房屋认定及分割一直是司法实践中的难题之一。20 世纪 90 年代开始，我国住房制度改革，房地产市场持续升温，房产目前已经成为普通家庭的最大宗财产。在房产价值凸显的同时，由于按揭供房的普遍化、产权情况的复杂化、婚变发生的频繁化，离婚时围绕房屋产生的争议日趋增多。夫妻共有房屋既是夫妻共同财产的一项内容又是房屋所有权存在的一种形态，我国立法上关于夫妻共有房屋认定及分割的规定还有待完善，探讨夫妻共有房屋的认定及分割具有理论意义和现实意义。

本文除前言、结语外，正文包括三章。

第一章离婚时夫妻共有房屋的认定。夫妻共有房屋是指夫妻共同共有的房屋，它具有因婚姻关系的缔结而产生等三个特征。夫妻共有房屋包括夫妻婚后共同购置、共同建造的房屋等四种情形，实践中，作为婚姻住所的夫妻房屋存在不同的情形，因此，在夫妻共有房屋的认定上存在婚前一方出资，婚后取得房产证的房屋之认定等六个方面的疑难争议问题。

第二章离婚时夫妻共有房屋的分割。离婚时夫妻共有房屋分割的基本理论，包括夫妻共有房屋的分割原则、方法和对妨碍夫妻共有房屋分割行为的法律制裁。夫妻共有房屋分割在司法实践中存在夫妻共有房屋分割原则相互协调问题、夫妻共有房屋分割的方法问题等四个方面的问题。

第三章完善我国离婚时夫妻共有房屋认定及分割的立法建议。针对离婚时夫妻共有房屋认定及分割在我国司法实践中出现的疑难争议问题，结合我国的实际，建议增设关于夫妻共有房屋的专门规定、增设夫妻财产登记制度、完善夫妻共有房屋分割的方法等七条立法建议，以期对完善我国夫妻共有房屋的认定及分割有所助益。

关 键 词：房屋；夫妻共有；分割

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

In the divorce cases, housing is often the focus of controversies of the division of property for both parties to marriage. With the development of the economy, Chinese traditional thoughts of marriage and family have changed very much and the divorce rate goes up rapidly. Housing is the most important asset of matrimonial property. As many forms of housing and complex property rights, housing is the key issue that is disputed between the divorcing couples. So how to divide matrimonial joint housing reasonably is a core question in a divorce case. At present there are some difficult controversial issues on the identification of ownership and division of matrimonial joint housing on divorce. But the relevant rules of our marriage law and judicial explanation tend to be abstract. So some suggestions to perfect the rules of the identification of ownership and division of matrimonial joint housing on divorce have been presented in this thesis. To discuss these controversial issues is of great significance.

This thesis is divided into three chapters altogether:

Chapter One: The identification of ownership of matrimonial joint housing on divorce. In this chapter, the article defines the concept and characteristics of matrimonial joint housing, then concludes some controversial issues on the identification of ownership of matrimonial joint housing in practice.

Chapter Two: The division of matrimonial joint housing on divorce. In this chapter, it introduces the general of the division of matrimonial joint housing, including the principles and methods of the division of matrimonial joint housing and legal sanctions of hindering division of matrimonial joint housing on divorce. Finally it summed up some controversial issues on the division of matrimonial joint housing in judicial practice.

Chapter Three: The suggestions to perfect the rules of the identification of ownership and division of matrimonial joint housing on divorce. This part focuses on the limitations of legislation and puts forward the suggestions to perfect the legislation. The thesis indicates that specific principles of the division of matrimonial joint

housing should be established, the factors of the division of matrimonial joint housing should be added and so on.

Key words: Housing ; Matrimony; Division

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

前 言	1
第一章 离婚时夫妻共有房屋的认定	3
第一节 夫妻共有房屋的界定	3
第二节 夫妻共有房屋的几种情形	4
一、婚后以共同财产购置取得的房屋	5
二、婚后以共同财产建造的房屋	5
三、婚后因继承或受赠与而获得的共有的房屋	6
四、夫妻二人约定为双方共同共有的房屋	6
第三节 离婚时夫妻共有房屋认定上的争议焦点	7
一、婚前一方出资婚后取得房产证的房屋之认定	7
二、婚前一方按揭购买婚后双方共同偿还贷款的房屋之认定	8
三、房产证上载明夫妻各自份额但当事人另有约定的房屋之认定	12
四、婚后夫妻一方或双方出资但产权登记在第三人名下的房屋之认定	13
五、婚后一方父母出资但产权登记在夫妻一方名下的房屋之认定	15
六、夫妻未经审批而搭建的房屋之认定	16
第二章 离婚时夫妻共有房屋的分割	18
第一节 夫妻共有房屋分割的基本理论	18
一、夫妻共有房屋分割的基本原则	18
二、夫妻共有房屋的分割方法	20
三、对妨碍夫妻共有房屋分割行为的法律制裁	21
第二节 离婚时夫妻共有房屋分割中的疑难问题	22
一、夫妻共有房屋分割原则相互协调问题	22
二、关于夫妻共有房屋分割的方法问题	24
三、关于夫妻共有房屋分割的举证问题	25
四、对妨碍夫妻共有房屋分割行为的法律制裁问题	26

第三章 完善离婚时夫妻共有房屋认定及分割的立法建议	28
第一节 增设关于夫妻共有房屋的专门规定	28
第二节 增设夫妻财产登记制度	30
第三节 确立针对夫妻共有房屋分割的专门原则	31
第四节 增设夫妻共有房屋分割时应考虑的因素	34
第五节 完善夫妻共有房屋分割方法	36
第六节 完善夫妻共有房屋分割的举证规定	37
第七节 完善对妨碍夫妻共有房屋分割行为的法律制裁措施	38
结 语	39
参考文献	40

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The Identification of Ownership of Matrimonial	
Joint Housing on Divorce	3
Subchapter 1 The Definition of Matrimonial Joint Housing.....	3
Subchapter 2 Cases of Matrimonial Joint Housing	4
Section 1 The Housing to be Purchased by Joint Property after Marriage	5
Section 2 The Housing to be Built by Joint Property after Marriage	5
Section 3 The Housing as Joint Property Acquired from Inheritance or Presentation after Marriage.....	6
Section 4 The Housing as Joint Property on Agreement	6
Subchapter 3 Issues while Identifying Ownership of Matrimonial	
Housing on Divorce in Practice	7
Section 1 Payment for the Housing Made by One Party before Marriage and Its Certificate to be Obtained after Marriage	7
Section 2 Payment for the Housing Made by One Party on Loans before Marriage and Return of the Loans Made by Both Parties to Marriage after Marriage.....	8
Section 3 New Agreement of Housing Division after Unequal Share of the Housing on the Certificate	12
Section 4 Housing to be Pay by One or Two Parties to Marriage after Marriage and Housing Ownership to be Registered under the Third Party	13
Section 5 Payment for the Housing Made by a Wife's or Husband's Parents after Marriage and Housing Ownership to be Registered under One Party to Marriage.....	15
Section 6 Matrimonial Housing to be Made without Permission.....	16
Chapter 2 The Division of Matrimonial Joint Housing	
on Divorce.....	18

Subchapter 1	Generals of the Division of Matrimonial Joint Housing	18
Section 1	The Principles of the Division of Matrimonial Joint Housing.....	18
Section 2	The Methods of the Division of Matrimonial Joint Housing.....	20
Section 3	Legal Sanctions of Hindering Division of Matrimonial Joint Housing.....	21
Subchapter 2	Issues on the Division of Matrimonial Joint Housing	22
Section 1	Issues on Mutual Coordination of Division Principles of Matrimonial Joint Housing	22
Section 2	Issues on the Methods of the Division of Matrimonial Joint Housing.....	24
Section 3	Issues on the Proof of the Division of Matrimonial Joint Housing	25
Section 4	Issues on Legal Sanctions of Hindering Division of Matrimonial Joint Housing	26
Chapter 3	The Suggestions to Perfect the Rules of the Identification of Ownership and Division of Matrimonial Joint Housing on Divorce	28
Subchapter 1	To Add Specific Provisions of Matrimonial Joint Housing	28
Subchapter 2	To Add Matrimonial Property Registration System	30
Subchapter 3	To Establish Specific Principles of the Division of Matrimonial Joint Housing	31
Subchapter 4	To Add the Factors of the Division of Matrimonial Joint Housing	34
Subchapter 5	To Perfect the Methods of the Division of Matrimonial Joint Housing	36
Subchapter 6	To Perfect the Proof of the Division of Matrimonial Joint Housing	37
Subchapter 7	To Perfect Legal Sanctions of Hindering Division of Matrimonial Joint Housing	38
Conclusion	39
Bibliography	40

前 言

随着社会流动性的增强和家庭观念的变迁，离婚现象日趋常见。离婚导致了夫妻关系的解除和财产关系的变更。人身关系的变更相对单纯，婚姻当事人基于夫妻关系所发生的人身权利义务随着婚姻关系的解除而消失，但财产关系的变更则相对复杂。夫妻共同财产在社会经济迅速发展、财产来源多元化的时代背景下认定极为困难，而这必将影响到夫妻共同财产的分割是否符合法律在解决社会纠纷中公平公正的价值追求，进而影响到法律通过纠纷处理实现社会规则之治的社会预期。在夫妻共同财产中，对于房屋的认定及分割问题一直是司法实践中处理离婚纠纷的尤为突出的难题。房屋一般是夫妻共同财产中的最大宗财产，因此，夫妻共同财产分割的争议通常集中在住房上。离婚不仅没有消灭当事人对住房的需求；相反，婚姻关系的解除增加了当事人对房屋的需求量。^①夫妻共有房屋属于夫妻共同财产中极为重要的一项内容，我国现有的对于夫妻共有房屋的处理是纳入类型化的夫妻共同财产中的，没有对夫妻共有房屋的特殊规定。但就当下社会离婚时财产分割纠纷的现状来看，仅有对于夫妻共同财产分割概括性规定和处理方法不足以应对因现实而发展起来的多种情形的夫妻房屋的认定及分割，极需要通过对于现实中存在多种情形的夫妻房屋进行细致分析，以确立离婚时夫妻共有房屋认定与分割的细则。

目前，在我国多种产权形态的房屋并存，其中共有房屋是房屋所有权存在的一种特殊形态，共有房屋是指两个或两个以上的人共同拥有一幢或一套房屋的所有权，包括共同共有和按份共有，夫妻共有的房屋是夫妻共同共有的房屋。婚姻存续期间，夫妻居住的房屋存在着不同的情形：有的是婚前一方出资，婚后取得房产证的；有的是婚前一方按揭购买，婚后双方共同偿还贷款的；有的是夫妻婚后购买房屋的房产证上载明的双方份额不同，但夫妻双方另有其他约定的；有的是婚后夫妻出资，但房产登记在第三人名下的等，这些不同的情形导致了在离婚时对是否是夫妻共有房屋的认定上产生了很大的争议。而在对夫妻共有房屋的分割

^① 刘东华. 离婚判决中女性的居住权问题——兼论我国的居住权立法[A]. 梁慧星. 民商法论丛(1) [C]. 香港: 金桥文化出版有限公司, 2001. 256.

割上也存在着一些问题：出现夫妻共有房屋分割原则相互之间不协调的问题、夫妻共有房屋分割方法问题、夫妻共有房屋分割上的举证问题等。虽然 2001 年修正的《中华人民共和国婚姻法》（以下简称《婚姻法》）、同年 12 月《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（一）》（以下简称《婚姻法司法解释（一）》）、2004 年《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》（以下简称《婚姻法司法解释（二）》）先后施行，弥补了我国原有的《婚姻法》及司法解释的一些漏洞，增强了法律的可操作性，具有重要的意义。但是，法律作为社会生活的反映，它相对现实生活中出现的纷繁复杂的情形，仍然会出现滞后或“真空地带”。我国现行的《婚姻法》及相关的司法解释存在的缺失之处使得离婚时，在夫妻共有房屋的认定和分割上存在着若干难点。若不能很好地化解关于夫妻间共有房屋的纠纷，不仅直接影响着离婚双方基本的居住需要，无法保障房屋所有方的住房利益，而且影响人们对法律最直观的认识、最基本的信任。因此，本文针对夫妻共有房屋认定及分割时存在的争议焦点和疑难问题，进行类型化的细致分析，并针对这些争议焦点和疑难问题探讨和寻求立法上的完善措施，以期对完善离婚时夫妻共有房屋认定及分割有所助益。

第一章 离婚时夫妻共有房屋的认定

第一节 夫妻共有房屋的界定

夫妻共有房屋是指夫妻双方在婚姻关系存续期间,一方或双方因出资、买卖、继承、受赠与等原因而获得的依法由夫妻双方共同享有的房屋,但双方另有约定或法律另有规定的除外。所谓“婚姻关系存续期间”,是指从结婚登记之日起,到解除婚姻(包括离婚和配偶一方死亡)为止,其存续的内容包括两方面:一是婚姻有合法有效的形式,即法律意义上的存续;二是婚姻要有共同生活的本质内容,即实质意义上的存续。只有具备以上两个条件,才能称为婚姻关系的存续,两者缺一不可。^①夫妻共有房屋是房屋所有权的一种特殊形式,房屋所有权自登记之时方始取得,房产权属以登记为准。登记,是指把有关事项写在特备的表册上。^②房屋权属登记具体是指房屋权属登记机关依法将房屋权属有关事项记载于房屋权属登记簿,并核发房屋权属证书或者登记证明。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第九条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。”因此,房屋登记,最基本的效力表现在于,房屋的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力。夫妻共有房屋除具有一般房屋的基本特征外,还具有自身特有的法律特征:

1、夫妻共有的房屋因婚姻关系的缔结而产生。任何共同共有财产的产生均须依一定的法定共同关系的存在为依据,如家庭共同共有是因家庭关系的存在,夫妻共有房屋这种形态的出现也必然有法定共同关系作为其依据。夫妻之间因婚姻关系的缔结而发生财产上的共同共有关系,当然婚姻关系的存在并不必然发生共同共有财产关系,依据《婚姻法》第十七条的规定,我国实行法定的婚后所得共同制,但法律同样也赋予当事人选择的权利,夫妻双方可以以合同约定排除共同财产制的适用,而改分别财产制。因而夫妻共有房屋的产生以夫妻关系的缔结

^① 冯湘妮. 对夫妻共同财产分割的探讨[J]. 法律科学, 1996, (3): 61.

^② 现代汉语词典[Z]. 北京: 商务印书馆, 1987. 226.

为前提，以夫妻双方没有选择分别财产制为必要条件，依照法律的规定而产生。

2、夫妻共有房屋的主体为夫妻二人。共有，是两个或两个以上的权利主体共同享有某种财产，夫妻共同共有这种法律关系中存在夫与妻两个权利主体，通常人们将夫妻视为一个整体，但这不能否认夫妻共有房屋的主体是夫妻双方，因为夫妻双方分别是两个独立的具有民事权利能力和行为能力，能够享有民事权利承担民事义务的人。

3、夫妻共有房屋的共有为共同共有。共有，分为按份共有和共同共有。根据《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）的规定，按份共有是共有人按照各自的份额对共有财产分享权利、分担义务。共同共有则是共有人不分份额的对共有财产平等享有权利、分担义务。^①按份共有人随时可以要求分割，而共同共有人则只有共有关系结束之时才可以要求分割，而分割通常也是平均分割。夫妻共有房屋具有共同共有的性质，夫妻双方不分份额的共同享有房屋，只有在婚姻关系终止时，夫妻双方才可以要求分割。

第二节 夫妻共有房屋的几种情形

我国《婚姻法》第十七条已明确规定，我国的法定财产制是婚后所得共同制，即在夫妻双方未对财产作出约定的情况下，自婚姻关系缔结后由夫妻二人取得的财产均为夫妻共同财产，这里的取得包括原始取得也包括继受取得。^②夫妻共同共有财产制适用期间是婚姻关系存续期间，只要是在此期间取得的房屋，除法律特别规定外，不论是由一方还是双方取得，均认定为夫妻共有的房屋。

离婚时夫妻共有房屋分割的前提是婚姻关系的缔结，而它的条件是夫妻双方在婚姻关系存续期间适用夫妻共同财产制而非分别财产制。在对夫妻共有房屋分割之前首先要确定的是哪些房屋属于夫妻双方共同共有，只有确定夫妻共有房屋的范围，才能更加准确、公正地分割夫妻共有的房屋。

^① 1986年4月12日的《中华人民共和国民法通则》第78条规定：“财产可以由两个以上的公民、法人共有。共有分为按份共有和共同共有。按份共有人按照各自的份额，对共有财产分享权利、分担义务。共同共有人对共有财产享有权利、承担义务。”

^② 原始取得是指所有权首次产生或不依赖于原所有人的意志而取得物的所有权。继受取得，又称传来取得，是指通过一定的法律行为或基于法定事实从原所有人处取得所有权。

根据我国相关法律、司法解释的规定以及社会实践的总结，我国夫妻共有房屋存在以下几种情况：

一、婚后以共同财产购置取得的房屋

在婚姻关系存续期间，夫妻一方或双方都可能将其共同所有的财产进行投资，购买房屋，在现实生活中，夫妻也多是以此种方式取得共同共有的房屋。对于此种房屋，其财产来源是夫妻共同所有的财产，而房产证取得的时间也是在婚后，因而这种房屋当然应认定为夫妻共有的房屋。在此种情况下，即使房产证登记为夫妻一方的名字时，也不能否认其夫妻共同共有的性质，在分割时仍应当作为夫妻共有房屋予以分割。即使是婚前一方承租，婚后用共同财产购买的房屋也是夫妻共有的房屋。《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》第十八条规定，以成本价或标准价购房的，每个家庭只能享受一次。享受住房福利待遇的对象应是夫妻双方，而不是售房单位的职工一方。这种住房的产权应属夫妻双方共同共有，夫妻任何一方对这种房改房有平等的处理权。但是，由于房屋权属登记以及房改售房的特殊性，在出售房改房时，不办共有产权，房屋所有权证只办在一人名下。因此，在确定房改房的所有权人时，并不能仅仅根据房屋所有权证上的具名作出认定，而应当根据《婚姻法》、《民法通则》、最高人民法院有关司法解释以及房改政策和其他相关规定综合地作出认定。对此，《婚姻法司法解释（二）》第十九条规定：“由一方婚前承租、婚后用共同财产购买的房屋，房屋权属证书登记在一方名下的，应当认定为夫妻共同财产。”

二、婚后以共同财产建造的房屋

在婚姻关系存续期间，夫妻双方以共同财产出资建造房屋，此种情况下的房屋为夫妻共有房屋。在农村中，有许多家庭的夫妻是以此方式来取得房屋的共有权，并共同居住使用的。因为此房屋的财产来源是夫妻共同所有的财产，并且是在婚姻关系期间建造的，因此该房屋应该认定为夫妻共有的房屋。并且，如果作为一方婚前财产的房屋，由于年久失修或家庭经济条件的提高等因素，婚后用共同财产重建、改建、扩建，新的房屋应当归夫妻共同所有。^①

^① 1993年11月3日《最高人民法院关于人民法院审理离婚案件处理财产分割问题的若干具体意见》(法发[1993]第32号)第12条的规定。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库